

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Turun kaupunki/ konsernihallinto/ kansliapäällikkö, päätöspöytäkirja 7.10.2025 § 191

Kaupunkiympäristö, luvat ja valvonta, valvontajohtaja Leena Salmelainen 2.10.2025:

Oikeusministeriön asettama asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on laatinut hallituksen esityksen muotoon kirjatun mietinnön, jonka perusteella on tarkoitus ajantasaistaa voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia. Lausunto tulee antaa 10.10.2025 mennessä.

Työryhmän ehdotukset perustuvat Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteisiin asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisesta, lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisesta ja havaittuihin ongelmiin puuttumisesta, taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisesta ja hallintaanotosta, taloyhtiöiden hallitusta alasajosta sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamisesta helpotamisesta. Turun kaupunki keskittyy lausunnossaan arvioimaan erityisesti suunniteltujen muutosten vaikutuksia lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Ilmiönä lyhytaikainen vuokraustoiminta on kasvanut vuosi vuodelta. Lyhytaikainen vuokraustoiminta on kuntien elinvoiman kannalta tärkeä elementti, joka tuo kaupunkeihin aikaisempaa monipuolisempaa majoitustarjontaa. Monipuolisuus taas lisää kilpailua eri majoitustoimijoiden kesken, mikä puolestaan laskee hintoja ja edesauttaa matkailun kehittämistä. Monipuoliset majoitusmahdollisuudet parantavat yleensä myös matkailijoiden tyytyväisyyttä kohteeseen. Lyhytaikainen vuokraus mahdollistaa joustavan majoituskapasiteetin lisäämisen erityisesti vilkkaimpaan sesonkiaikaan sekä edistää työvoiman liikkuvuutta yleisellä tasolla. Lyhytaikainen

vuokraus on Turulle erityisen tärkeää muun muassa telakan työvoiman tarpeisiin. Lisäksi yliopistosairaalakaupunkina Turku pitää tärkeänä sairaalassa hoidettavana olevien potilaiden läheisten mahdollisuutta majoittua lyhytaikaisesti sairaalan lähistölle. Lyhytaikainen vuokratoiminta voi myös lisätä palvelualojen, kuten siivouspalveluiden, työvoiman kysyntää sekä tehostaa vajaalla käytöllä olevien asuntojen käyttöastetta.

Vaikka lyhytaikaisella vuokrauksella on runsaasti positiivisia vaikutuksia yh-teiskunnassa, eri kaupungit ovat tunnistanee myös merkittäviä haittoja, jotka kohdistuvat asukkaisiin ja pysyvään asumiseen. Asumisen näkökulmasta paikalliset häiriöt sekä yleinen turvattomuuden tunteen lisääntyminen taloyhtiöissä ovat ilmiön negatiivinen puoli. Pitkällä aikavälillä lyhytaikainen vuokraus saat-taa vaikuttaa negatiivisesti myös vuokratasoon ja syrjäyttää perinteistä vuokra-asumista etenkin keskustassa, koska erityisesti ammattimainen lyhytaikainen vuokraus on usein taloudellisesti perinteistä vuokra-asumista kannattavampaa toimintaa. Näiden negatiivisten vaikutusten vuoksi lyhytaikaiselle vuokraukselle kaivataan nykyistä toimivampaa sääntelyä.

Työryhmä esittää lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyksi muutamia muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin. Näistä merkittävimpänä lain 8 luvun 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi 4-kohta, jonka mukaan yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos...asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai merkittävää haittaa (ehdotettu muutos kursiivilla). Säännöskohtaisten perustelujen mukaan rakennusvalvontaviranomaisen antama kehoitus tai uhkasakko asuinhuoneiston luvanvastaisen käyttötarkoituksen vuoksi voitaisiin sellaisenaan katsoa osoitukseksi asuinkäytöstä poikkeavasta merkittävästä haitasta.

Turun kaupunki pitää ehdotettua muutosta kannatettavana. Muutos antaa taloyhtiöille nykyistä paremmat keinot puuttua haitalliseen lyhytaikaiseen vuokraukseen mutta ei toisaalta myöskään pakota taloyhtiöitä nykyistä tiukempaan kontrolliin, mikäli lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei kyseisessä taloyhtiössä ole aiheutunut haittaa. Lakimuutos vähentää myös rakennusvalvontojen työtä asian käsittelyssä kokonaisuudessaan, koska taloyhtiöillä on muutoksen jälkeen itsellään nykyistä paremmat mahdollisuudet puuttua haitalliseksi osoitettuun lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

Työryhmän mietinnön säännöskohtaisissa perusteluissa on erikseen todettu, että lyhytaikaisen vuokrauksen käsitettä ei ole tarpeen määritellä, koska ehdo-tetun hallintaanottooperusteen soveltamisen kannalta erityistä merkitystä on lä-hinnä tällaisesta käytöstä aiheutuvalla asuinkäytöstä poikkeavalla merkittävällä lisäkustannuksella tai muualla haitalla. Tulkinta on ongelmallinen, koska ilman käsitteen määrittelyä haittaa aiheuttavan asuinhuoneiston omistaja voi kiistää, että kyse on ylipäättään lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta, jolloin lainkohta ei tule lainkaan sovellettavaksi. Toisin sanoen, esitetyn sanamuodon mukaista lainkohtaa voidaan käyttää vain silloin, kun joku muu taho on ensin todennut, että kyse on lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta ongelmakohteessa. Tämä taas tarkoittaa käytännössä, että kyseinen lainkohta tulisi sovellettavaksi ainoastaan tilanteissa, joissa rakennusvalvonta on jo puuttunut rakentamisluvan vastaiseen huoneiston käyttöön.

Ehdotettu sääntely ei siten ratkaise tulkintakysymystä siitä, milloin kyse on lyhytaikaisesta vuokrauksesta ja milloin asumisesta. Juuri tämän asian selvittäminen vie rakennusvalvonnan resurssia kymmeniä tunteja yksittäisessä tapauksessa.

Ehdotetulla sääntelyllä voidaan kuitenkin tarjota taloyhtiöille konkreettisia työ-kaluja mahdollisiin ongelmiin, mikä voi jo itsessään ehkäistä häiriöitä, kuitenkin rajoittamatta kohtuuttomasti lyhytaikaisen vuokratoiminnan positiivisia vaikutuksia. Osakkaan korvausvastuu voi luoda kannustimia osakkaille huolehtia toiminnasta asianmukaisesti. Myös osakkaan tiedonantovelvollisuus vahingonkorvaustilanteissa todennäköisesti parantaa ongelmatapauksiin puuttumista myös ennalta ehkäisevänä sääntelynä. Ehdotettu sääntely on kannatettava, koska se parantaisi ja tasapainottaisi asumisen ja lyhytaikaisen vuokrauksen kokonaishallintaa. Työryhmän ehdottamat muutokset sääntelyyn ovat hyvä kompromissi vaikeaan ja ristiriitoja herättävään aiheeseen.

Kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen:

Päätös

Päätin antaa edellä olevan lausunnon oikeusministeriölle asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista valmistelleen työryhmän mietinnöstä.

Tuomas Heikkinen

kansliapäällikkö

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

-

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

-

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

-

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

-

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Rasimus Katja
Turun kaupunki, kaupunkiympäristötoimiala - Konsernihallinto,
kansliapäällikkö 7.10.2025 § 191